PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

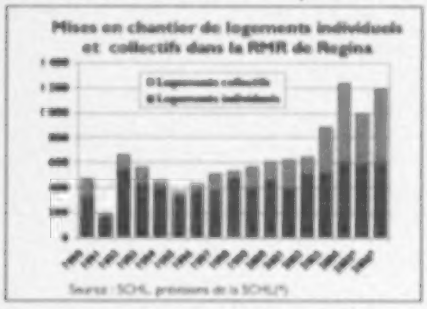
Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

MARCHÉ DU NEUF

La construction de logements individuels se maintient mais celle de collectifs se replie en 2005

La SCHL prévoit que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles se stabilisera à 600 cette année et l'an prochain. En examinant la demande, on observe une tendance assez constante au chapitre de l'écoulement : autour de 41 unités trouvent preneur chaque mois depuis deux ans, un signe que la demande plafonne. Du côté de l'offre, l'aménagement de terrains et la main-d'œuvre qualifiée comptent parmi les principaux facteurs limitatifs qui font en sorte que le potentiel de production a atteint son maximum.

Fin août, les maisons individuelles commencées ou achevées mais encore inoccupées – qui constituent l'offre totale dans ce segment du marché – se chiffraient à 423, du jamais vu depuis 1999. De ce nombre, 385 étaient en construction, soit au moins 18 % de plus qu'un an auparavant. La quantité de logements individuels achevés et inoccupés s'est accrue de façon appréciable, passant de 24 à 38.



D'après l'actuel rythme d'écoulement, l'offre totale suffirait à la demande pendant neuf mois. Bien qu'elle semble excédentaire, nous pensons que les constructeurs d'habitations ont fait gonfler leurs stocks en prévision de la demande à laquelle ils devront répondre à l'automne et à l'hiver. Pour cette raison, la SCHL estime que le segment des logements individuels neufs est équilibré.

Il se pourrait que les légères hausses de loyers sur le marché locatif et la flambée des prix sur le marché du neuf amènent d'éventuels accédants à la propriété à retarder l'achat de leur première habitation ou d'envisager l'acquisition d'un logement existant. Toutefois, les gains enregistrés au chapitre de l'emploi et de l'immigration devraient atténuer l'effet de ces facteurs. Nous prévoyons donc 600 mises en chantier de maisons individuelles en 2005 ainsi qu'en 2006.

REGINA

AUTOMNE 2005

SOMMAIRE :

1 **Marché du neuf**
La SCHL prévoit que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles se stabilisera à 600 cette année et l'an prochain. L'aménagement de terrains et la main-d'œuvre qualifiée comptent parmi les principaux facteurs limitatifs qui font en sorte que le potentiel de production a atteint son maximum.

3 **Marché de la revente**
De 2 785 en 2004, le nombre de ventes sur le marché de l'existant se repliera de presque 5 % pour se fixer à 2 650 cette année. En 2006, il remontera à 2 800 pour dépasser tout juste le niveau atteint en 2004.

4 **Marché locatif**
Selon nos prévisions, le taux d'inoccupation moyen sera de 3 % dans la ville de Regina en 2005 et 2006. Les augmentations de loyers seront de l'ordre de 10 à 20 $ et dépendront de l'endroit où est situé le logement et du nombre de chambres qu'il contient.

4 **Économie**
Après avoir bondi en 2004, le nombre de personnes occupées affichera une très faible augmentation en 2005.

Les taux hypothécaires vont demeurer bas en 2005 et s'accroître modérément en 2006.

5 **Résumé des prévisions**

Canada

SCHL CMHC

Prix moyen des maisons individuelles neuves : augmentation de presque 9 % en 2005

D'ici la fin de 2005, le prix moyen des logements individuels neufs à Regina dépassera le cap des 200 000 $ pour la toute première fois : il atteindra 210 000 $. Les coûts croissants de l'aménagement de terrains, de la main-d'œuvre et des matériaux ont fait monter les prix. Les propriétaires souhaitant passer à un logement d'un cran supérieur demandent des caractéristiques et des commodités plus onéreuses, ce qui a aussi contribué à la progression du prix moyen.

Le pourcentage d'habitations neuves écoulées à prix élevé s'accroît, favorisant ainsi l'ascension du prix moyen. Toutes les fourchettes de prix au-dessus de 200 000 $ ont vu leur part de marché augmenter en 2005. Depuis le début de l'année, 50 % des logements neufs ayant trouvé preneur se sont vendus plus de 200 000 $, alors que la proportion se situait à 36 % en 2004.

Dans l'ensemble de la ville, le prix moyen au pied carré comprenant terrain et bâtiment tourne autour de 141 $, TPS en sus. Dans Lakeridge et Windsor Park, les nouveaux quartiers les plus prisés de Regina, le prix moyen au pied carré d'une maison individuelle s'élève respectivement à 140 et 143 $. Une étude comparative révèle que, parmi toutes les villes des Prairies, Regina est de celles où l'on retrouve les logements pour propriétaire-occupant les plus abordables.

On s'attend à ce que la croissance du prix moyen ralentisse en 2006, car les consommateurs opposeront une certaine résistance aux constructeurs à l'égard des prix. Il se peut que la hausse des prix incite des acheteurs potentiels à envisager de se procurer plutôt un logement existant, et que le léger relèvement des taux hypothécaires en amène d'autres à réduire leurs attentes par rapport aux caractéristiques et à la taille de l'habitation souhaitée.

La construction d'ensembles résidentiels se redressera en 2006 sous l'effet de la demande croissante chez les aînés

Les constructeurs d'ensembles résidentiels de Regina enregistreront encore cette année d'excellents résultats. En 2005, 400 mises en chantier de logements collectifs sont prévues. Ce nombre est toutefois de beaucoup inférieur à nos prévisions initiales (650). En fait, il ne s'est commencé aucun immeuble d'appartements dans la ville avant le troisième trimestre, et la construction de maisons en rangée s'est révélée anémique. Malgré la langueur de l'activité en regard de 2004, les volumes de production ont été considérables par comparaison à la moyenne des dix dernières années (1994-2004), qui dépasse tout juste 200 unités.

Le nombre de mises en chantier dans le segment des collectifs devrait toucher la barre des 600 en 2006, sous l'effet de l'inévitable accroissement de la demande chez les 55 ans et plus. Les appartements haut de gamme ainsi que les copropriétés individuelles ou jumelées seront les types de logements les plus recherchés par les membres de ce groupe démographique.

Même s'ils ont eu peu d'habitations à mettre en chantier, les constructeurs ont été occupés à achever et à vendre les logements dont ils avaient coulé les fondations. L'offre totale d'appartements en copropriété (c'est-à-dire les unités en construction et les unités achevées mais inoccupées) ne comptait plus que 156 logements à la fin d'août, contre 278 au début de 2005.

Près de 150 appartements en copropriété ont trouvé preneur depuis janvier. En ce moment, il s'écoule en moyenne entre huit et dix logements par mois, à cause de la maigreur des stocks d'habitations achevées et inoccupées. Le nombre d'appartements neufs vacants est exceptionnellement bas.

La durée de l'offre totale (logements en construction et logements achevés mais inoccupés) est actuellement de 20 mois, un sommet inégalé depuis le début de 2004. On s'attend à ce que les appartements s'envolent vite après leur achèvement, ce qui réduira l'offre apparemment excédentaire dans ce segment. Ce dernier sera alors considéré comme équilibré.

L'offre de copropriétés en rangée est demeurée assez constante tout au long de l'année; le nombre d'unités a oscillé entre 140 et 170. Le rythme d'écoulement a été vif, la tendance étant à 14-16 logements par mois. La durée de l'offre est actuellement de 10 à 11 mois, si bien que nous jugeons ce segment équilibré.

À Regina, le prix moyen des appartements en copropriété a atteint 123 671 $. Les logements de ce type y sont très bon marché par comparaison à ce qui est observé à Saskatoon ou dans d'autres centres urbains des Prairies. Cette année, il s'est vendu proportionnellement autant d'appartements dans la fourchette de prix allant de 100 000 à 119 999 $ que dans celle de 120 000 à 139 999 $. On s'attend à une hausse du prix moyen des appartements en copropriété, car les habitations haut de gamme vendues à fort prix qui exercent un certain attrait sur les personnes âgées et sur les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison prendront une place prépondérante, comme partout ailleurs dans les provinces des Prairies.

Quant aux maisons en rangée, elles se vendent en moyenne 138 700 $. Les plus populaires sont celles de 120 000 à 139 999 $, qui accaparent plus de 42 % de ce segment du marché. En outre, depuis le début de l'année, un important pourcentage de maisons en rangée se sont écoulées entre 140 000 et 159 999 $. Les prix devraient augmenter à mesure que les maisons en rangée et les appartements en stock trouveront preneur, vu le renchérissement des terrains, des matériaux et de la main-d'œuvre nécessaires à la construction d'une habitation neuve.

Pour en savoir plus, communiquez avec:
Paul Caton
Analyste principal de marché

Téléphone : (306) 975-4897
Sans frais : 1 877 722-2642
Courrier électronique : pcaton@cmhc-schl.gc.ca

MARCHÉ DE LA REVENTE

Remontée des ventes de logements existants en 2006

De 2 785 en 2004, le nombre de ventes sur le marché de l'existant se repliera de presque 5 % pour se fixer à 2 650 cette année. En 2006, il remontera à 2 800 pour dépasser tout juste le niveau atteint en 2004. Les acheteurs potentiels devraient diriger à nouveau leur attention vers le marché de la revente, car l'escalade des prix du neuf et la hausse des taux hypothécaires rendront les frais de possession d'un logement existant plus attrayants que ceux d'une habitation neuve. L'augmentation régulière du nombre d'inscriptions et la croissance modeste de l'emploi favoriseront la progression des ventes sur le marché de l'existant.

L'activité constante observée au chapitre des nouvelles inscriptions et le recul des ventes ont donné lieu à une expansion de l'offre. Le nombre d'inscriptions courantes s'est même accru de près de 16 % entre août 2004 et août 2005. Le choix élargi de logements existants devrait contribuer au gonflement du volume des transactions.

Le prix de revente moyen grimpera d'au moins 10 %

Le prix de revente moyen est en train de grimper. Selon nos prévisions, son ascension sera encore plus abrupte en 2005 et en 2006; il gagnera plus de 10 % pendant chacune de ces deux années.

Même si cette flambée des prix est attribuable en partie au renchérissement rapide de la maison individuelle existante type, il est évident qu'une bonne part s'explique aussi par la proportion croissante des ventes conclues à un prix compris dans les fourchettes supérieures. L'Association of Regina Realtors rapporte que le nombre d'habitations vendues plus de 160 000 $ a bondi de 32 %. Le pourcentage de transactions dans cette gamme de prix est passé à 22 % entre janvier et août 2005, alors qu'il se situait à 16 % au cours des huit premiers mois de 2004 – une hausse de six points.

Selon l'Association of Regina Realtors, il s'écoule en moyenne plus de 33 jours entre l'inscription et la vente d'un logement existant. De janvier à août 2004, le délai moyen était de 28 jours. Étant donné que les propriétés de prix élevé prennent généralement plus de temps à trouver preneur et qu'il s'en vend de plus en plus, on devrait s'attendre à voir s'allonger la période durant laquelle les logements existants sont inscrits.

Après avoir examiné tous les aspects liés à la demande et à l'offre d'habitations existantes ainsi que les facteurs économiques et démographiques, la SCHL prévoit que le marché de la revente de Regina sera équilibré pendant le reste de 2005 et en 2006. Les logements de bonne qualité offerts à un prix se situant dans les fourchettes populaires manifesteront un bon nombre des traits caractéristiques d'un marché favorable aux vendeurs.

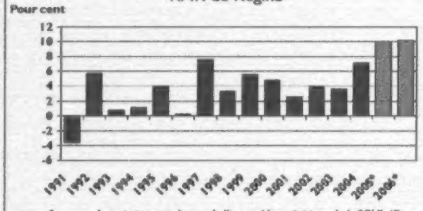
Les frais de possession devraient monter en flèche

Les coûts relatifs à la possession d'une habitation augmenteront en 2005 et en 2006 sous l'effet de l'accroissement des taux hypothécaires et des prix des maisons. Depuis six ans, la faiblesse des taux hypothécaires aide à atténuer l'effet de l'ascension des prix sur les marchés du neuf et de l'existant. La SCHL prévoit qu'il y aura relèvement des taux d'intérêt vers la fin de 2005 et en 2006. Toutefois, comme les hausses seront modestes, elles ne devraient pas avoir de répercussions négatives sur le mouvement d'accession à la propriété.

D'après la SCHL, la mensualité (principal et intérêt) requise pour amortir une dette contractée afin d'acheter un logement existant au prix S.I.A.® moyen s'établira autour de 881 $ en 2006, alors qu'elle était de 717 $ en 2004. Si le prix moyen s'alourdit de 21 % entre 2004 et 2006 et que les taux hypothécaires à cinq ans gagnent 15 centièmes de point conformément aux prévisions, les versements mensuels servant au remboursement du principal et au paiement de l'intérêt grimperont de 22,8 %.

La SCHL estime que le revenu nécessaire pour payer les mensualités hypothécaires se rapportant à une habitation existante achetée au prix de vente moyen devra être de presque 23 % plus considérable en 2006 qu'il ne l'était en 2004. Les hausses que devraient subir les taux d'intérêt hypothécaires et le prix moyen des logements existants contribueront à élever le revenu requis pour l'achat d'une habitation existante.

Variation du prix de vente moyen
RMR de Regina



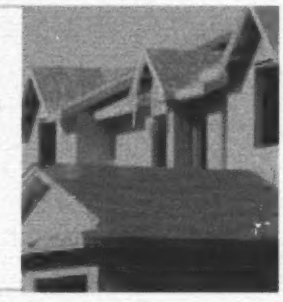
Sources : Association canadienne de l'immeuble, prévisions de la SCHL (*)

RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR L'HABITATION

Le *Recueil de tableaux statistiques sur l'habitation*, publié tous les mois par la SCHL, renferme toutes les données pertinentes sur les marchés de l'habitation locaux – exactement ce que vous avez demandé! Nous l'avons conçu en tenant compte des besoins que vous avez exprimés : avoir chaque mois des données détaillées sur les segments du marché (maisons individuelles/ logements collectifs), réparties selon le prix et le secteur de la ville.

Voilà ce que vous offre le Recueil de tableaux statistiques sur l'habitation!

Vous pouvez vous abonner au rapport pour la **MODIQUE SOMME de 350 $ par année (TPS en sus); il est également possible d'en obtenir GRATUITEMENT un extrait. Appelez vite au 877-722-2642!**



PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES

Modestes gains prévus au chapitre de l'emploi en 2005 et 2006

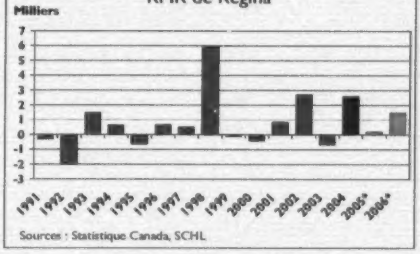
Après avoir bondi en 2004, le nombre de personnes occupées affichera une très faible augmentation en 2005. Une légère hausse de 1 500 est attendue en 2006. C'est grâce au secteur des biens si l'emploi total à Regina connaît une croissance positive cette année, compte tenu des pertes enregistrées dans le secteur des services.

La progression de l'emploi a été peu importante dans le secteur des services publics et de la fabrication. Les branches l'ayant soutenue sont celles de la fabrication d'aliments et de la fabrication de produits du pétrole.

Depuis le début de l'année, on compte en moyenne 5 550 personnes occupées dans le secteur de la construction, niveau légèrement plus bas que celui observé en 2004. Le taux de chômage y est de seulement 3,2 %, alors qu'il s'élève à 5,1 % dans tous les secteurs d'activité réunis.

Bien que l'emploi soit en hausse dans beaucoup de secteurs importants, le revenu est en baisse. La rémunération hebdomadaire moyenne estimative a suivi une tendance descendante toute l'année, et elle accuse actuellement un recul de 2,3 %. Elle a diminué dans les secteurs de la fabrication d'aliments, de l'extraction minière, de l'extraction de pétrole et de gaz et de la fabrication de produits métalliques, alors qu'elle a augmenté en fabrication de produits du pétrole et en fabrication de machines, de même que dans le secteur des services professionnels, scientifiques et techniques. Le revenu devrait s'engager sur une pente ascendante au début de 2006, à mesure que l'emploi se raffermira et que le taux de chômage fléchira.

Variation du nombre total d'emplois
RMR de Regina



Sources : Statistique Canada, SCHL

Les taux hypothécaires affichés augmenteront quelque peu en 2005 et 2006

Alors que les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux à moyen et à long terme varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires.

Les taux hypothécaires vont demeurer bas en 2005 et s'accroître modérément en 2006. L'inflation maîtrisée et la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux d'intérêt et des taux hypothécaires au pays durant cette période.

Selon les prévisions, les taux hypothécaires à court terme auront été d'entre 25 et 35 centièmes de point plus élevés en 2005 qu'en 2004, et les taux à plus long terme, d'autant plus bas. Même s'ils demeurent faibles en comparaison des normes historiques, les taux hypothécaires devraient croître graduellement d'entre 25 et 50 centièmes en 2006. On prévoit qu'en 2005 et 2006, les taux des prêts hypothécaires de un an, de trois ans et de cinq ans se situeront respectivement dans les fourchettes suivantes : 4,50-5,75 %, 5,25-6,25 % et 5,50-6,50 %. Toutefois, les augmentations prévues n'auront pas nécessairement d'incidence sur les taux négociés entre les emprunteurs et les prêteurs.

MARCHÉ LOCATIF

Taux d'inoccupation moyen stationnaire à 3 % et hausse modérée des loyers

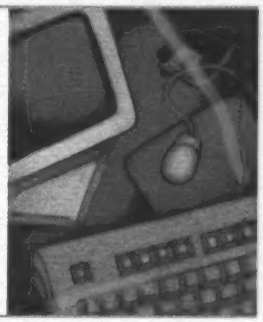
Selon nos prévisions, le taux d'inoccupation moyen sera de 3 % dans la ville de Regina en 2005 et 2006. Malgré la montée des taux hypothécaires et des prix, les habitations pour propriétaire-occupant continueront d'attirer des ménages au détriment du marché locatif. En revanche, la modeste croissance de l'emploi et les multiples services offerts dans la ville favoriseront l'immigration et décourageront l'émigration, ce qui assurera la progression régulière du nombre de nouveaux ménages locataires.

Les loyers mensuels varient généralement peu dans la capitale; les hausses s'établissent en moyenne autour de 2 % par année aussi bien pour les appartements de une chambre que pour ceux de deux chambres. En chiffres absolus, les majorations de 13 $ par an sont courantes pour ces deux catégories d'habitations. La tendance devrait essentiellement se maintenir en 2005 et en 2006. Les augmentations seront de l'ordre de 10 à 20 $ et dépendront de l'endroit où est situé le logement et du nombre de chambres qu'il contient.

Une foule de renseignements utiles à votre portée

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national du gouvernement du Canada responsable de l'habitation. Elle aide les Canadiens et les Canadiennes à avoir accès à un vaste choix de logements abordables et de qualité.

Pour en savoir davantage, visitez le
www.schl.ca



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Perspectives du marché du logement de Regina
Automne 2005

	2002	2003	Var.	2004	Var.	2005*	Var.	2006*	Var.
MARCHÉ DE LA REVENTE									
Nouv. inscript. S.I.A.®(1) (moy. mensuelle)	339	292	-13,9%	325	11,1%	320	-1,5%	320	0,0%
Ventes S.I.A.®	2 817	2 640	-6,3%	2 785	5,5%	2 650	-4,8%	2 800	5,7%
Prix S.I.A.® moyen	100 751 $	104 419 $	3,6%	111 869 $	7,1%	123 000 $	10,0%	135 500 $	10,2%
MARCHÉ DU NEUF									
Mises en chantier									
Tous logements confondus	651	889	36,6%	1 242	39,7%	1 000	-19,5%	1 200	20,0%
Logements individuels	504	521	3,4%	605	16,1%	600	-0,8%	600	0,0%
Logements collectifs	147	368	150,3%	637	73,1%	400	-37,2%	600	50,0%
Prix moyen des logements neufs									
Logements individuels	169 863 $	184 099 $	8,4%	192 949 $	4,8%	210 000 $	8,8%	220 000 $	4,8%
MARCHÉ LOCATIF									
Taux d'inoccupation (oct.) (%)	1,9	2,1		2,7		3,0		3,0	
Loyer des log. de 2 ch. (var. annuelle)	2,3%	140,0%		2,2%		2,5%		2,5%	
SURVOL DE L'ÉCONOMIE									
Taux hypothécaires à 3 ans	6,28	5,79		5,65		5,64		6,00	
Taux hypothécaires à 5 ans	7,02	6,39		6,23		6,05		6,38	
Personnes occupées	106 900	106 200	-0,7%	108 800	2,4%	109 000	0,2%	110 500	1,4%
Variation du nombre d'emplois	2 800	-700		2 600		200		1 500	
Migration nette (année de recensement)	-500	0		0		0		0	

* Prévisions de la SCHL

Sources : SCHL, Statistique Canada, Association canadienne de l'immeuble et New Home Warranty of Saskatchewan

1 Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

DES QUESTIONS SUR L'HABITATION?

La SCHL est la source d'information par excellence pour tout ce qui concerne l'habitation. Planification, financement, construction et rénovation résidentielles : la SCHL a réponse à tout!

www.schl.ca
1 800 668-2642

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.